



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
bebaute Grundstück in
Königsborner Straße 7, 59427 Unna



Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten lediglich dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Stadtpläne, behördliche Auskünfte pp.) enthält. Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen. gez. Dipl.-Ing. F. Afsin

Grundbuch von: Unna
Blatt: Teil aus 21025
Gemarkung: Massen
Flur: 18
Flurstück: 1675
Auftraggeber: Amtsgericht Unna; Aktenzeichen 2 K 30/24
Wertermittlungsstichtag: 05.01.2026

Verkehrswert: 304.000,- €

in Worten: dreihundertviertausend EURO

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung und Baugrund.....	10
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1	Grundbuch	13
3.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	14
3.3	Bindung durch öffentl. Mittel.....	16
3.4	Denkmalschutz.....	16
3.5	Bauleitplanung	17
4	Gebäudebeschreibung.....	18
4.1	Gebäude	18
4.1.1	Vorbemerkung.....	18
4.1.2	Energetische Qualität.....	18
4.1.3	Art der vorhandenen Bebauung.....	19
4.2	Raumeinteilung- Bauteil 1	21
4.3	Rohbau des Gebäudes	23
4.4	Innenausbau/Ausstattung	25
4.5	Außenanlagen.....	27
5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.1	Baumängel und Bauschäden	28
5.2	Wirtschaftliche Wertminderung	29
6	Grundstückszubehör	29
7	Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277).....	30
8	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV).....	30
9	Verkehrswertermittlung	31
9.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	31
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
9.3	Bodenwertermittlung	34
9.4	Ertragswertermittlung	36
9.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
9.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
9.4.3	Ertragswertberechnung.....	40
9.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	41
9.5	Verkehrswert (unbelastet).....	44
10	Lasten und Beschränkungen	45
11	Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen.....	47
12	Anlagen	48
12.1	Lagepläne	48
12.2	Flurkarte	50
12.1	Auskünfte	51
12.1.1	Baulastauskunft.....	51
12.1.2	Altlastenauskunft.....	58
12.1.3	Anliegerbescheinigung.....	59
12.1.4	Kanalanschlussbeiträge	60
12.1.5	Wohnungsbindung	61
12.1.6	Bergbauauskunft	62
12.2	Eintragungsbewilligung - Abt. II.....	67
12.3	Grundrisse /Schnitt.....	69

12.4	Fotos	73
12.4.1	Außenfotos.....	73
12.4.2	Treppenhaus	75
12.4.3	Kellergeschoss.....	76
12.4.4	1. Obergeschoss linke Wohnung	77
12.4.5	Dachgeschoss rechte Wohnung	78
12.4.6	Dachboden/Trockenraum.....	80

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Unna; Aktenzeichen 2 K 30/24
Auftrag vom:	16.12.2024
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Art des Objektes:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Derzeitige Nutzung:	EG links: vermietet EG rechts: Leerstand OG links: vermietet OG rechts: Leerstand DG links: vermietet DG rechts: vermietet
Folgenutzung:	Die derzeitige Nutzung wird auch als Folgenutzung angesehen.
Wertermittlungsstichtag:	05.01.2026
Qualitätsstichtag:	05.01.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 1. Termin: 10.02.2025 - keine Innenbesichtigung 2. Termin: 24.03.2025 3. Termin: 05.01.2026 - keine Innenbesichtigung Teilnehmer: 1. Termin: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger 2. Termin: Mieter 1.OG links und Dachgeschoss rechts Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger 3. Termin: Dipl.-Ing. F. Afsin als Sachverständiger
Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im Erdgeschoss, der Wohnung im OG rechts, der Wohnung im DG links sowie des Heizungsraumes im DG konnte nicht durchgeführt werden. Sowohl die Angaben im beschreibenden Teil des Gutachtens als auch die Wertansätze und die daraus resultierenden Wertermittlungen basieren auf äußerem Eindruck und vorhandenen Unterlagen.

Aus diesem Grunde kann keine Gewähr für Beschreibungen, Wertansätze und daraus resultierende Werte übernommen werden.

Zeichnungen:

Die als Anlage beigefügten Kopien von technischen Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte) sollen dem Nutzer des Gutachtens lediglich eine bessere Verständigungsmöglichkeit bieten, als es der geschriebene Text vermag. Die Pläne sind z. T. verkleinert, um formatmäßig in das Gutachten eingefügt werden zu können. Maße können daher nicht abgegriffen werden, auch wenn eine Maßstabangabe vorhanden ist. Diese stammt jeweils von dem nicht verkleinerten Original und hat keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens:

Das Gutachten ist ausschließlich für den zuvor genannten Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Werteableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Jede anderweitige Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. bei Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) ist nicht erlaubt. Eine Verwendung bzw. Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Datenschutz:

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Um den Anforderungen an Verkehrswertgutachten zu entsprechen, ist das vorliegende Gutachten durch ein Datenblatt ergänzt, welches Informationen zu den personenbezogenen Angaben umfasst. Dieses Datenblatt wird dem Gericht getrennt vom Gutachten übergeben.

Objektbezogene Auskünfte und Unterlagen:

Vorbemerkung: Die uneingeschränkte Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Dokumente, wie Grundbücher, Akten, sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.12.2024
- Eintragungsbewilligungen vom 01.09.2003
- Liegenschaftskarte/Lagepläne aus Tim-online.nrw.de
- Kopien aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Unna
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Unna -online
- Baulastenauskunft der Stadt Unna
- Altlastenauskunft des Kreises Unna
- Auskunft der Stadt Unna zu Erschließung, Straßenausbau und Anliegerbeiträgen
- Bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund
- Bergbauliche Auskunft des Bergwerkseigentümers
- Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Unna zu Fördermitteln
- Grundstücksmarktbericht (2025) und Bodenrichtwertkarte (boris.nrw.de-Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
- aktueller Mietspiegel über nicht preisgebundene Wohnungen in Unna
- Auskunft der Stadt Unna zum Denkmalschutz
- Aufzeichnungen der Ortsbesichtigung (Besichtigungsprotokoll, örtliche Aufmaß, Fotos)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Lage:

Makrolage:

Quelle: wikipedia

Bundesland:	NRW
Kreis:	Unna
Stadt:	Unna
Ortsteil:	Massen

Die Stadt Unna bietet als Kreisstadt eine vollständige Infrastruktur und deckt sowohl im kommerziellen als auch im schulischen Bereich alle Ansprüche, welche man heute an eine Stadt dieser Größenordnung stellen kann, ab.

Unna hat ca. 61.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021), liegt östlich von Dortmund am Nordwestrand des Haarstrang-Höhenzuges im Schnittpunkt der Bundesstraßen 1 und 233 mit Anschluss an die Autobahn Köln-Osnabrück- Bremen und Ruhrgebiet- Kassel, ist S-Bahn-Station und D- Zug- Station. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Flughafen Dortmund-Holzwickede.

Unna ist Sitz eines Amtsgerichtes, der Kreisverwaltung, des Durchgangwohnheimes Unna- Massen und Standort der Bundeswehr. Die Stadt hat alle weiterführenden Schulen, Industriepark mit Berufsbildungswerk. Die Industrie umfasst Drahtnagel- und Maschinenfabriken, Stahlwerke, Messing- und Leichtmetall, Industriewerk für chemischen Bauschutz.

Sowohl durch verschiedene Grünanlagen als auch durch Freibäder, Hallenbad, Tennishallen, Eissporthalle usw. sind mannigfache Möglichkeiten zur Naherholung gegeben. Berge, Täler, Wiesen, Wälder und Seen des Sauerlandes sind kurzfristig erreichbar. Ebenfalls ist über die Autobahn A 1 das Münsterland zur Erholung kurzfristig erreichbar.

Stadtgliederung

Die westlichen und nördlichen Ortsteile Massen und Königsborn sind ähnlich dem Ballungsraum Ruhrgebiet strukturiert und weisen zum Teil typische Zechensiedlungen auf.

Afferde sowie die östlichen und südlichen Stadtteile Alte Heide, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich haben hingegen eher ländlichen Charakter.

Dies gilt auch für die Verkehrs- und Wohnsituation.

Mikrolage:

Das zu bewertendes Grundstück befindet sich westlich des Stadtzentrums von Unna im Ortsteil Massen. Es liegt an der Königsborner Straße, einer Hauptverkehrsstraße, die den Stadtteil Massen mit dem Zentrum von Unna verbindet.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbebebauung. Entlang der Königsborner

Straße finden sich sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch kleinere Mehrfamilienhäuser. In den Seitenstraßen dominieren überwiegend Einfamilienhäuser mit Gärten. Kleinere Grünflächen und Vorgärten lockern das Straßenbild auf. Unmittelbar gegenüber dem Gebäude befindet sich eine Realschule. Der Massener Hellweg L 665 verläuft südlich des Grundstücks in ca. 300 m Entfernung

Verkehrslage:

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Königsborner Straße, die eine direkte Verbindung zur Bundesstraße B1 und zur Autobahn A1 bietet. Dadurch ist eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben. Insgesamt handelt es sich um eine Lage mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung, guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, die eine Anbindung an das Stadtzentrum von Unna sowie an umliegende Stadtteile bieten. Der Bahnhof Unna-Massen, der an die S-Bahn-Linie S4 angeschlossen ist, befindet sich ebenfalls in erreichbarer Nähe und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Dortmund.

Entfernungen zum Bewertungsobjekt (ca.):

Stadtmitte von Unna:	2,7 km
Bushaltestelle:	50 m
Hauptbahnhof:	4,5 km
Autobahnauffahrt:	4 km
Flughafen Dortmund:	5 km
Kita:	350 m
Grundschule:	300 m
Gesamtschule:	3,8 km
Gymnasium:	3,7 km
Realschule:	50 m

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten sind teils in unmittelbarer Umgebung und im ca. 2,7 km entfernten Stadtkern von Unna vorhanden.

Geschäfte des weitergehenden Bedarfes werden in der Stadt Unna abgedeckt.

Wohnlage:

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit vorwiegend 2 -geschossiger Wohnhausbebauung mit teils gewerblich genutzten Bereichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen:

Lärmbeeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen.

Demographischer Wandel /
 Soziale Lage:

Quelle: wegweiser kommune.de

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	60.223	399.447	18.190.422
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,8	1,2	3,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,7	9,2
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	14,0	12,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-5,6	-5,3	-3,2
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	149,4	57,0	27,0
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	138,3	48,7	20,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	8,3	8,3
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	22,0	17,1	12,1
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,3	-2,1	26,1
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,1	1,5	0,4
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	1,8	1,0	-0,7
Durchschnittsalter (Jahre)	45,8	45,5	44,2
Medianalter (Jahre)	47,7	47,4	44,8
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4	32,8	32,5

Indikatoren	2023 Unna (UN)	2023 Unna, LK	2023 Nordrhein- Westfalen
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	43,2	41,3	36,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,0	16,9	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	15,9	16,1	18,0
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	16,8	16,3	14,7
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,7	7,4	7,0
Wohnfläche pro Person (m ²)	46,2	44,7	44,7
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	46,8	47,2	42,4
Arbeitslose an den SvB (%)	7,6	9,0	9,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	18,9	22,2	21,6
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	6,2	6,7	7,8
Kinderarmut (%)	11,6	17,1	17,9
Jugendarmut (%)	10,8	14,8	16,5
Altersarmut (%)	4,8	3,6	4,7
SGB II-Quote (%)	8,3	10,6	11,0
ALG II-Quote (%)	7,5	9,1	9,3

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront, ca.:	25,5 m
mittlere Tiefe, ca.:	27,5 m
mittlere Breite, ca.:	29 m
Grundstücksgröße:	530 m ²
Form:	Eckgrundstück; Fast dreiecksförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung und Baugrund

Anschlüsse an öffentliche Versorgungs-
und Entsorgungsleitungen:

Stromanschluss
Wasseranschluss
Telefonanschluss
Gasanschluss
Kabelfernsehanschluss
Abwasseranschluss

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeiträge: Auf Anfrage teilt die Stadtverwaltung mit:

„Das Grundstück liegt an einem seit 2016 öffentlichen Weg (Fritz-Steinhoff-Weg) und einer öffentlichen Straße (Königsborner Straße). Die Erschließung ist daher gesichert. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) werden durch die Stadt Unna **nicht** mehr erhoben.

Nach § 8 KAG NRW beitragsfähige Ausbaumaßnahmen sind z. Z. nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge: Auf Anfrage teilen die Stadtbetriebe Unna mit:

„Für die Grundstücke Königsborner Straße 5 und 7 in Unna fallen zukünftig keine weiteren Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG an.

topographische Lage: eben

Straßenart: Nebenstraße, 30er-Zone

Straßenausbau: Die Königsborner Straße ist zweispurig asphaltiert, beidseitig mit asphaltierten Gehwegen, einseitig mit Parkstreifen, mit ein-

seitiger Straßenbeleuchtung sowie mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung ausgebaut und dient dem Anlieger-/ Durchgangsverkehr.

Der Fritz-Steinhoff-Weg ist eine zweispurige, mit Betonpflastersteinen befestigte Seitenstraße ohne Bordsteine. Er ist mit den Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung erschlossen und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Eine Durchfahrt zur Mittelstraße ist für den motorisierten Verkehr nicht vorhanden; Radfahrer und Fußgänger können die Verbindung zur Mittelstraße jedoch nutzen.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
eingefriedet durch Zaun/Hecke

Beschaffenheit des Baugrundes
und Altlasten: Auf Anfrage teilt der Kreis Unna mit:

„Das o. g. Flurstück ist im Altlastenkataster des Kreises Unna *nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.*

Diese Katasterauskunft basiert ausschließlich auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten kann nicht gewährleistet werden. Hiermit können keine Rechte oder Ansprüche hergeleitet werden.“

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Gaseinflüsse unterstellt.

Gefahr von Schäden aus Bergbau: Auf Anfrage teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Dortmund mit:

„Das o. g. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Massener Tiefbau I.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Essen.

(...) .Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“

Auf Anfrage teilt die RAG AG, Essen mit:

„Die o. g. Besitzung liegt über dem Grubenfeld Massener Tiefbau I der Littelfuse. Eine fremde Berechtsame verlihen auf Kohlenwassersstoffe überdeckt ebenfalls diesen Bereich.

Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des ausschließlich in tiefer Abbauführung betriebenen Bergbaus des 1925 stillgelegten Bergwerkes Massener Tiefbau und des 1961 stillgelegten Bergwerkes Alter Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen. Beide Bergwerke betrieben im Feld Massener Tiefbau I den Abbau von Steinkohle.

Bergbauliche Gewinnungsmaßnahmen von Eisenstein hat die Littelfuse GmbH nicht durchgeführt. (...) Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten durch die Littelfuse GmbH ist auszuschließen. (...)

Ausweislich der uns vorliegenden Altunterlagen sind an dem in Rede stehenden Objekt keine Bergschäden gemeldet worden. Ferner liegen uns auch keine Informationen bezügl. durchgeführter Messungen am Objekt vor.. Nach Aktenlage wurden für das Objekt aus keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen.“

Die noch eventuellen bergbaulichen Einflüsse sind im lagetypischen Bodenrichtwert berücksichtigt, weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

3 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- dem Gutachter hat ein Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vorgelegen –

3.1 Grundbuch

Grundbuch von: Unna

Blatt: Teil aus 21025

lfd. Nr. 2: Gemarkung: Massen

Flur: 18

Flurstück: 1675

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude und Freifläche,
Königsborner Straße

Größe: 530 m²

Erste Abteilung: Angabe der Eigentümernamen

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Grunddienstbarkeit – Wasserversorgungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 18 Flurstück 270 zur Zeit eingetragen in Unna Blatt 21025 BV Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 01.09.2003 (Notar E. K in Unna, UR 210/2003)-. Eingetragen am 16.10.2003 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 24.10.2005.

lfd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück lfd.-Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 14.11.2024

Anmerkung:

Die o. g. Belastungen werden aufgrund rechtlicher Vorgaben in der Zwangsversteigerung am Ende des Gutachtens in einem eigenen Kapitel gesondert bewertet. Im unbelasteten Verkehrswert ist der Werteinfluss dieser Belastungen nicht berücksichtigt. Vorab kann hier jedoch schon erwähnt werden, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nicht wertbeeinflussend ist.

Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.

Verpflichtung zur Duldung, dass die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche in einer Breite von 3,02 m und einer Tiefe von 3,50 m vom jeweiligen Eigentümer oder Nutznießer des Grundstücks in Unna Königsborner Straße 6 c, Gemarkung Massen Flur 18 Flurstück 1681 als Zugang/Zufahrt einschl. der Ver- und Entsorgungsleitungen angelegt, unterhalten und genutzt wird.

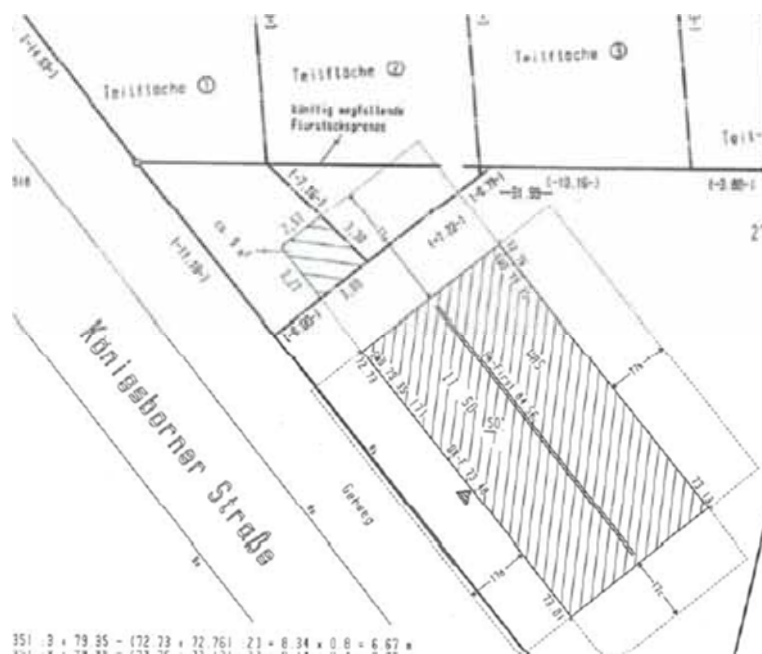
Eingetragen 18.02.2004

Bewertung:

Diese Baulast betrifft nicht das Bewertungsgrundstück.

3.

Verpflichtung zur Duldung, dass die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche als Abstandsfläche angerechnet wird.
Eingetragen 30.06.2003



Der Wertvorteil der begünstigten Fläche ist bereits durch den Bestand des Gebäudes wertmäßig berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender Wertvorteil besteht aus sachverständiger Sicht nicht.

Der Wertvorteil wird angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

3.5 Bauleitplanung

Darstellung im
Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Ausweisung: Das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein....“

Grundstücksqualität/
Entwicklungszustand:

baureifes Land (ImmoWertV, § 3, Abs. 4)

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude

4.1.1 Vorbemerkung

Die Angaben in der Gebäudebeschreibung beziehen sich auf vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen in Baujahr und der eigenen örtlichen Besichtigung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Die Feststellungen des Gutachters wurden ohne bauteilbeschädigende Untersuchungen getroffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die Gebäude nach Bauteilen, die in dem als Anlage beigefügten Lageplan vermerkt sind, nummeriert.

Diese Bezeichnungen werden sowohl im Folgenden beschreibenden als auch im bewertenden Teil dieses Gutachtens durchgängig verwendet.

4.1.2 Energetische Qualität

Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Es legt hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten und Bestandsgebäuden fest. Dabei sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Veränderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden, wie beispielsweise für die Wärmedurchgangskoeffizienten (§ 48 GEG).
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG).
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden (§ 71 GEG).
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden,

dass bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden (§ 47 GEG).

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, die die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert (§ 46 GEG).

Gemäß dem GEG müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Dieser dokumentiert die energetische Einschätzung des Gebäudes.

Ein Energieausweis lag bei der Wertermittlung nicht vor.

Für die Wertermittlung wird von einer üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die dem Baujahr entspricht und durch Eingangsgrößen wie Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer ausreichend abgebildet wird. Diese Qualität löst keine zusätzliche Wertrelevanz aus.

4.1.3 Art der vorhandenen Bebauung

Bauteil 1: Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, 2-geschossig

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt

Modernisierung: Wohnung -1.OG rechts:
ca. 2015: Bad saniert
ca. 2013: Elektrosicherungskasten
ca. 2015: Bodenbeläge von der Mieterin eingebaut

Wohnung - DG rechts:
Bad und Bodenbeläge wurden offensichtlich ebenfalls vor ca. 10 Jahren saniert.

Tlw. Abwasserleitung im Kellergeschoss erneuert

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verkleidet

Bauteil: 1

Baujahr: ca. 1954

Alter: ca. 71 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: ca. 80 Jahre

wirtschaftlich
Restnutzungsdauer: ca. 30 Jahre aufgrund der Modernisierungen

sonstige bauliche Änderungen: keine bekannt

Konstruktionsart: konventionell massiv

Ausstattung: überwiegend einfach bis mittlere Ausstattung

Bauweise: freistehend

4.2 Raumeinteilung- Bauteil 1

(siehe Anlage)

Keller:

- 6 Kellerräume
- zwei Waschküchen
- Flur

Erdgeschoss:

Wohnung 1 links:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Wohnzimmer

Wohnung 2 rechts:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Wohnzimmer

1. Obergeschoss:

Wohnung 3 links:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Wohnzimmer

Wohnung 4 rechts:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Wohnzimmer

Dachgeschoss:

Wohnung 5 links:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche(Durchgangsraum)
- Wohnzimmer

Wohnung 6 rechts:

- Flur
- Dusche/WC
- Wohnküche (Durchgangsraum)
- Schlafzimmer

nicht ausgebauter Dachboden:

- Dachboden
- Heizungsraum

Spitzboden: nicht ausgebaut

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belüftung: gut

4.3 Rohbau des Gebäudes

Fundamente:	Streifenfundament in Stahlbeton in Verbindung mit Bodenplatte	
Außenwände:	Kellergeschoss:	Massivmauerwerk
	Erd- und Obergeschosse:	Massivmauerwerk
Innenwände	tragend:	Massivmauerwerk
	nicht tragend:	Massivmauerwerk, DG – Abtrennung Heizungsraum: Ständerwerk mit Beplankung aus Gipskartonverbundplatten
Decken:	über Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	über Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	über Obergeschosse:	Stahlbetondecke
	über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach	
Dachkonstruktion:	Sparrendach	
Dachaufbauten:	Dachgauben mit seitlicher Kunstschieferverkleidung	
Dacheindeckung:	Tondachpfannen (Erstausstattung)	
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus Zinkblech	
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Putz	
Außentreppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton ohne Oberbelag, Brüstung Mauerwerk, Geländer in Metallkonstruktion
	KG: EG - DG:	Stahlbeton mit Holzhandlauf Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag
Treppenhaus:	Wandbelag:	Putz mit Anstrich
	Fenster:	Holzkonstruktion mit Einfachverglasung
	Podest:	Verbundestrich mit Anstrich

Treppengeländer: Holzkonstruktion mit Holzhandlauf

Hauseingangstür: 1 flg. Aluminiumkonstruktion, mit Isolierversglasung, mit Drahtglas, mit Briefeinwurfschlitz

zusätzlich freistehende Edelstahlbriefkästen

Kellerausgangstür: 1-flg. Holztür

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe
Dachgauben

4.4 Innenausbau/Ausstattung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume:

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Stahlbeton in Rauschalung

Erdgeschoss:

Wohnung 1 und 2: - keine Innenbesichtigung -

Obergeschoss:

Wohnung 3 – links:

Schlafzimmer, Wohnzimmer

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapete mit Anstrich, Wohnen: Holzverkleidung

Flur, Wohnküche

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	Raufasertapete mit Anstrich, Küche: Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Holzverkleidung

Dusche/WC
(sanieret)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	ca. 1,20 m hoch Fliesen, im Duschbereich raumhoch, ansonsten Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Modellwaschtisch in Acryl mit Unterschrank, Elektrodurchlauferhitzer, Duschkabine mit 2 Falttüren in Echtglas, tiefe Duschtasse (gegen das Fenster angesetzt), Handtuchheizkörper
--------------	--

Sonstiges: Stromkasten ist ein elektronischer Stromzähler, mit zeitgemäßen Kippsicherungen

Wohnung 4 rechts: - keine Innenbesichtigung -

Dachgeschoss:

Wohnung 5 links: - keine Innenbesichtigung -

Wohnung 6 rechts:

Flur, Wohnküche, Schlafzimmer

Bodenbelag:	Laminat, Küchenbereich, Flur: Fliesen
Wandbelag:	unterschiedliche Sorten Tapete, Küche: Fliesenspiegel vorhanden
Deckenbelag:	Tapete mit Anstrich,
Sonstiges:	Elektrosicherung mit Kippsicherungen, FI-Schalter nicht zu sehen, elektronischer Stromzähler, Sicherungskasten aus dem Jahr 1984.

Dusche/WC
(saniert)

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbelag:	tlw. raumhoch Fliesen, tlw. Reibputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Reibputz mit Anstrich
Ausstattung:	wandhängendes WC mit Wandeinbauspülkasten, Waschbecken, Elektrodurchlauferhitzer, Duschkabine mit Duschscheibe und Vorhang, Handtuchheizkörper

Trockenraum

Bodenbelag:	Verbundestrich
Wandbelag:	Putz/ Gipskartenplatten
Deckenbelag:	Gipskartenplatten

Heizungsraum

- keine Innenbesichtigung -

Fenster:

KG:
Stahlfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter
EG-OG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden
Treppenhaus: Metallfenster mit Einfachverglasung
DG:
Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, ohne Rollläden

Fenster: geschätzt Mitte/Ende 80er Jahre, Bad OG links neues Fenster

Innentüren:

KG: Brettertüren (Erstausrüstung)
EG-DG: Holztüren mit Futter und Bekleidung (Erstausrüstung)

Wohnungseingangstüren:

Holztüren mit Glasausschnitt mit Einfachverglasung, mit Futter und Bekleidung, mit Zylinder-Einsteckschloss (Erstausrüstung)

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Elektro-Installation:

Anschluss an Versorgungsnetz

einfache Ausstattung

Warmwasserbereitung: elektrischer Durchlauferhitzer (Badezimmer, Küche)

Art der Beheizung: Gas gefeuerte Warmwasser- Zentralheizung
Die Heizungsanlage befindet sich im Dachgeschoss. Zugang war nicht möglich.

Heizkörper: Flachheizkörper mit Thermostatventilen, mit elektronischem Heizkostenverteiler

Bauzustand: Das Gebäude macht insgesamt einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

Der Zustand der Wohnungen 1.OG -rechts ist als durchschnittlich und die Wohnung Dachgeschoss rechts als mäßig einzustufen.

Instandhaltungszustand: hoher Instandhaltungszustand

4.5 Außenanlagen

Versorgung: Wasseranschluss
Gasanschluss
Stromanschluss
Kabelfernsehanschluss
Telefonanschluss

Entsorgung: Anschluss an den öffentlichen Entwässerungskanal

Stellplätze: für 2 - 3 PKW, befestigt mit Betonpflastersteinen

Befestigungen: Zugang, Zufahrt: Betonpflastersteine
Stellplätze: Betonpflastersteinen

Gärtnerische Anlagen: Vorgarten: Rasen, ca. 1,80 m hohe Hecke
Garten: überwiegend Rasen

Einfriedigungen: Hecke, Metallstabzaun

Zustand der Außenanlagen: Der Zustand der Außenanlagen ist als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Fassade:

Die Fassade weist einen starken Moosbewuchs auf und ist insgesamt anstrichbedürftig.

Treppenhaus:

Bodenbelag insbesondere im Erdgeschoss schadhaf

Briefkasten: provisorisch an ein Holzpfosten montiert

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss sind am Verbundestrich teilweise Rissbildungen feststellbar. Darüber hinaus weisen die Kelleraußenwände stellenweise Risse im Mauerwerk auf.

An den Außenwänden liegen **sehr starke Feuchtigkeitsschäden** vor. Die Durchfeuchtung zieht sich teilweise bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m über Oberkante Fußboden hoch. Der Wandputz ist infolge der Feuchtigkeitseinwirkung großflächig abgefallen. Dies betrifft sämtliche Bereiche, soweit eine Besichtigung der Kellerräume möglich war.

Im Bereich der Kellerausgangstür sowie in der Waschküche sind besonders ausgeprägte Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Dachgeschoss

Wohnung rechts:

Im gesamten Badbereich ist an den Wandflächen ein flächendeckender **Schimmelbefall** festzustellen.

Im Flurbereich sind die Wandflächen teilweise verschimmelt. In der Wohnküche zeigt sich insbesondere im Bereich des Gaubenfensters eine sehr starke Schimmelbildung. In den Nischenwänden sowie im Schlafzimmer sind ebenfalls ausgeprägte Schimmelpilzbildungen vorhanden. Besonders stark ist der Befall im Drempelbereich im Bereich des Bettes ausgeprägt; zusätzlich treten vereinzelt auch an weiteren Wandflächen deutliche Schimmelercheinungen auf.

Nach dem Gesamteindruck ist davon auszugehen, dass die

Wohnung nicht ordnungsgemäß beheizt wurde. Die Heizungsanlage war abgeschaltet, weshalb mobile Elektroheizgeräte verwendet wurden. In Verbindung mit unzureichender Beheizung ist davon auszugehen, dass dies maßgeblich zur Entstehung der festgestellten Schimmelpilzbildungen beigetragen hat.

Dachboden / Trockenraum

Dachflächenfenster nicht fachgerecht verkleidet.

Entlang des Drempels befindet sich eine Wasserlache. Die dort verlaufenden Heizungsrohre sind gedämmt und führen in den Heizungsraum. Dieser ist durch eine Leichtbauwand vom Trockenraum abgetrennt. Die Tür zum Heizungsraum ist verschlossen, Türgriffe sind nicht vorhanden, sodass eine Besichtigung des Heizungsraumes nicht möglich war.

Die Gas-Zentralheizung soll funktionsfähig gewesen sein, bevor die Gasversorgung abgestellt wurde.

5.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von
4 Wohnungen: 10%

6 Grundstückszubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Ergänzend zu § 97 ist § 98 anzuwenden.

Grundstückszubehör von besonderem Wert konnte nicht festgestellt werden.

7 Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277)

		ca. m	ca. m	Faktor	ca. m ²
Bauteil 1	KG	17,04	8,75	1	149,10
	EG	17,04	8,75	1	149,10
	OG	17,04	8,75	1	149,10
	DG	17,04	8,75	1	149,10
			BGF	Summe	596,40

8 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (gem. WOFIV)

Die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen (die Maße sind durch Aufmaß, den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden) teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

		ca. m	ca. m	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss					
	Wohnung links	wie 1. OG links			57,40
	Wohnung rechts	wie 1. OG links			57,40
Obergeschoss					
	Wohnung links	gem. Aufmass			
	Flur	2,58	1,50	1	3,87
	Bad/WC	2,67	1,42	1	3,79
		0,2	0,78	-1	-0,16
	Wohnküche	4,18	4,05	1	16,93
		1,18	2,37	1	2,80
	Schlafen 1	3,65	4,11	1	15,00
	Schlafen 2/Wohnzimmer	3,97	3,82	1	15,17
				Summe	57,40
	Wohnung rechts	wie 1. OG links			57,40
Dachgeschoss					
	Wohnung links	wie DG rechts			36,00
	Wohnung rechts	lt. Mietvertrag			36,00
				Gesamtsumme	301,60

9 Verkehrswertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert)

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1

Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

9.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt in der Zone des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2025 = 250 €/m².

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	=	Misch-/Mehrgeschossig
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-3

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der
vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der
baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert
zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksgröße (gesamt):	530 m ²
davon:	
Bauland	530 m ²

Bodenrichtwert, beitragsfrei:	250 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:	
- Wertanpassungen für Größe:	0%
- Wertanpassung für Lage:	0%
- Wertanpassung für Ausnutzung:	0%
- Wertanpassung für Zuschnitt:	-5%
- Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt):	0%

Auf- / Abschlag gesamt:	-5%	-12,5 €/m ²
-------------------------	-----	------------------------

Baulandwert, beitragsfrei somit:	237,5 €/m ²
----------------------------------	------------------------

Wert des Baulandes, gerundet:	238 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Als Bodenwert des gesamten Grundstücks ergibt sich folglich:

Grundstück:	m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland:	530	238,00 €	126.140,00 €
beitragsfreier Bodenwert		Summe	126.140,00 €
beitragsfreier Bodenwert		rd.	126.000 €

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich seines abgabenrechtlichen Zustands mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Größen der Grundstücke innerhalb der Zone des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Lage innerhalb der Zone:

Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist durch den Bodenrichtwert innerhalb der Zone ausreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an die Ausnutzung:

Die Anzahl der Vollgeschosse des Wertermittlungsobjekts stimmt mit der für das Richtwertgrundstück ausgewiesenen Geschossigkeit überein. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Anpassung an den Zuschnitt:

Das Grundstück ist ungünstig zugeschnitten. Es hat eine fast dreieckige Grundstücksform. Daher wird ein Abschlag von 5% angesetzt.

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung:

Der seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag eingetretene Bodenwertanstieg wird mit rd. 0,00 % geschätzt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

9.4 Ertragswertermittlung

9.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Ansatz von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modelkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

"Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre eine bauliche Anlage unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird üblicherweise unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt, indem der Unterschied zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag berücksichtigt wird. Dabei können individuelle Aspekte des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder vernachlässigte Instandhaltungen, die resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Die Wertminderungen für die Behebung von Baumängeln, Bauschäden und den Instandhaltungsschau werden in der Regel nur in dem Maße berücksichtigt, das dem geschätzten Wert für die Wiederherstellung eines altersgemäßen Zustands des Gebäudes ohne Wertsteigerung entspricht. Daher werden diese Wertansätze unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung des Gebäudes festgelegt und dürfen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichgesetzt werden. Der Werteinfluss kann nicht höher sein als der anteilige Wert des Bauteils am Gebäude.

Ferner ist zu beachten, dass die Wertminderung nur in dem Maße berücksichtigt werden darf, wie dies dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr entspricht.

Es ist entscheidend zu betonen, dass diese Wertansätze nicht als Investitionskosten für die Beseitigung von Mängeln, Schadensbehebung und Reparaturen betrachtet werden sollten. Eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung, die jedoch nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist, wären dafür erforderlich.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	6	DG rechts	36,00		6,50	234,00	2.808,00
	5	DG links	36,00		6,50	234,00	2.808,00
	4	1.OG rechts	57,40		6,60	378,84	4.546,08
	3	1.OG links	57,40		6,60	378,84	4.546,08
	2	EG rechts	57,40		6,60	378,84	4.546,08
	1	EG links	57,40		6,60	378,84	4.546,08
	Summe			301,60	-		1.983,36

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.800,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.852,41 €
jährlicher Reinertrag	= 16.947,91 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 126.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 4.032,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.915,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,103
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 246.732,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 126.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 372.732,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 35.000,00 €
Ertragswert	= 337.732,63 €
	rd. 338.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete der Wohnungen im EG-OG:

Das Gebäude wurde im Zeitraum von 1950 bis 1977 errichtet. Die Wohnungsgröße liegt zwischen 45 m² und unter 65 m², wofür ein Zuschlag von 0,30 €/m² angesetzt wird.

Es liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad vor, der ebenfalls mit einem Zuschlag von 0,30 €/m² berücksichtigt wird.

Die Ausstattung entspricht dem Standard; Der Energieverbrauch wird zwischen 50 und 100 kWh geschätzt. Hierfür wird ein Zuschlag von 0,10 €/m² angesetzt.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind nicht vorhanden und werden mit 0,00 €/m² bewertet.

Abschläge ergeben sich aufgrund eines fehlenden Balkons bzw. einer Terrasse oder einer Balkon-/Terrassengröße von weniger als 3 m² sowie aufgrund der Lage der Wohnung im Dachgeschoss. Insgesamt wird hierfür ein Abschlag von 0,15 €/m² angesetzt.

Die Wohnlage ist als Massenwohnlage einzustufen, was einen weiteren Abschlag von 0,13 €/m² zur Folge hat.

In Summe ergibt sich ein Zu- und Abschlag von insgesamt 0,42 €/m². Daraus resultiert eine Mietwertspanne mit einer Untergrenze von 5,44 €/m², einem Mittelwert von 6,63 €/m² und einer Obergrenze von 8,21 €/m².

Für die Wohnung EG und OG wird die Nettokaltmiete in Höhe von rd. 6,60 €/m² angesetzt.

Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete der Wohnungen im DG:

Bei Wohnungen im Dachgeschoss ist weiterer Abschlag von 0,10 €/m² anzusetzen.

Für die Wohnungen im DG wird die Nettokaltmiete somit in Höhe von rd. 6,50 €/m² angesetzt.

Tatsächlich gezahlte Mieten:

Dachgeschoss rechts:	265 €/monatlich - Nettokaltmiete
1.OG links:	377 €/monatlich - inkl. Nebenkosten

Weitere Mietenangaben sind mir nicht bekannt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.154,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	4.222,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	476,01
Summe			6.852,41 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Kreis Unna objektbezogene Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Daten aus den Jahrgängen 2018 bis 2024 ermittelt. Die Daten wurden mittels multipler Regressionsanalyse ausgewertet und ab dem 01.01.2025 indiziert.

Kennzahlen der Stichprobe:

ber. Kaufpreis: Ø 1.216 €/m²
Standardabweichung: ± 473 €/m²
Miete: Ø 6,01 €/m²
Standardabweichung: ± 1,29 €/m²
Wohnfläche: Ø 454 m²
Nutzfläche: Ø 354 m²
RND (Restnutzungsdauer): Ø 36 Jahre
Standardabweichung: ± 11 Jahre
Bew.-Kosten: Ø 26 %
Standardabweichung: ± 4 %

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2025 für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese bestehen aus einem Ausgangswert und Korrekturfaktoren für die Gebäudeart, Restnutzungsdauer und den Jahresrohertrag.

Ausgangswert des Liegenschaftszinssatzes: 1,98 %
Korrektur für Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%: 0,50%
Korrektur für RND: 0,26 %
Korrektur Jahresrohertrag: 0,44 %

Unter Berücksichtigung der Art und Grundstücksspezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,20 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	7,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1954 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 50 Jahre =) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden und Baumängel, alterswertgemindert und nicht wertsteigernd 	-35.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

9.5 Verkehrswert (unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte **Ertragswert** beträgt **338.000,00 €**.
Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung von 4 Wohnungen wird zur Berücksichtigung des hieraus resultierenden Risikos ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.
Dieser Abschlag beläuft sich auf **33.800 €**.
Der hieraus resultierende Ertragswert beträgt somit **304.200 €, rd. 304.000,00 €**.

Unter Abwägung aller Fakten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie insbesondere der grundstücksspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bebaute Grundstück in

Königsborner Straße 7, 59427 Unna

Grundbuch von: Unna

Blatt: Teil aus 21025

Gemarkung: Massen

Lfd. Nr. 2

Flur: 18

Flurstück: 1675

zum Wertermittlungsstichtag **05.01.2026** in unbelastetem Zustand geschätzt mit rd.

304.000,- €

in Worten: dreihundertviertausend Euro

Relative Werte

relativer Bodenwert:	417,77 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-116,05 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.007,96 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	12,77
Verkehrswert/Reinertrag:	17,94

10 Lasten und Beschränkungen

Nachfolgend wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung der Wertnachteil für die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt.

Ifd.-Nr. 3, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 2

Grunddienstbarkeit – Wasserversorgungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Massen Flur 18 Flurstück 270 zur Zeit eingetragen in Unna Blatt 21025 BV Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 01.09.2003 (Notar E. K in Unna, UR 210/2003)-. Eingetragen am 16.10.2003 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 24.10.2005.

Bewertung:

Da das Flurstück 270 nicht über einen eigenen direkten Anschluss verfügt, wird dessen Wasserversorgung über das Nachbargrundstück 1675 sichergestellt.

- **Inhalt des Rechts:**
Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 270 wird das Recht eingeräumt, die auf dem Flurstück 1675 liegenden Wasserleitungen zur Versorgung mit Frischwasser mitzubeneutzen. Dies wird durch diese Grunddienstbarkeit rechtlich abgesichert.
- **Abrechnung und Kosten:**
Der Wasserverbrauch wird über einen Zwischenzähler gemessen. Der Eigentümer des Flurstücks 270 ist verpflichtet, sich entsprechend dieses gemessenen Verbrauchs an den Kosten für den Gesamtverbrauch, die Abwasserbeseitigung sowie an den laufenden Abschlagszahlungen gegenüber dem Versorgungsunternehmen bzw. der Stadt Unna zu beteiligen

Die genaue Lage der Leitung ist in der Bewilligung nicht in einem Lageplan dargestellt.

Die Nutzungseinschränkung des belasteten Grundstücks kann als sehr gering eingestuft werden. Der Wertnachteil daher pauschal angesetzt mit

100 €

In Worten: einhundert Euro

Ifd.-Nr. 5, betroffenes Grundstück Ifd.-Nr. 2

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am: 14.11.2024

Bewertung:

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertbeeinflussend. Der Wertnachteil wird daher angesetzt mit

0 €

In Worten: null Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

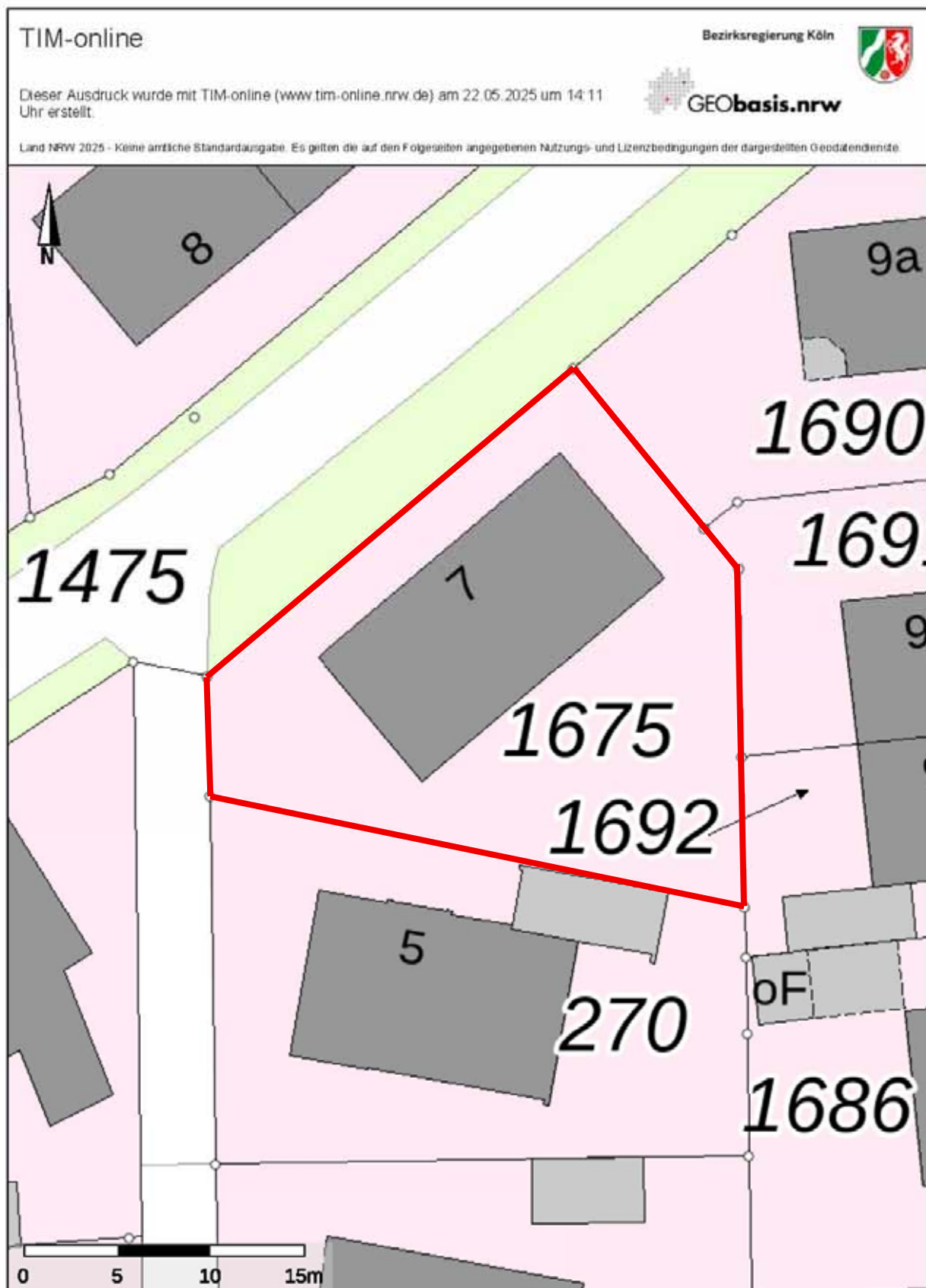
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

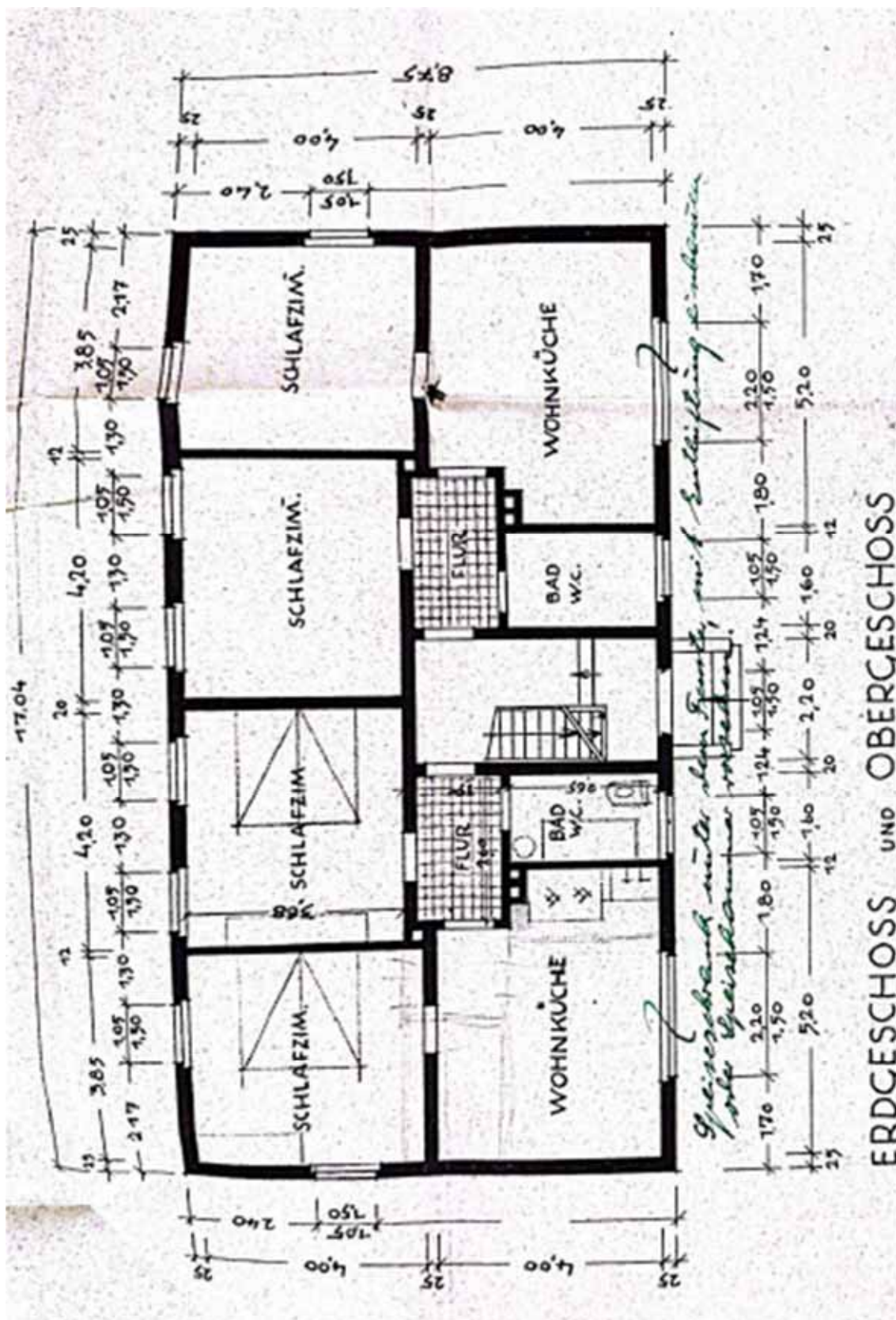
Lünen, den 08.01.2026

Dipl.-Ing. F. Afsin

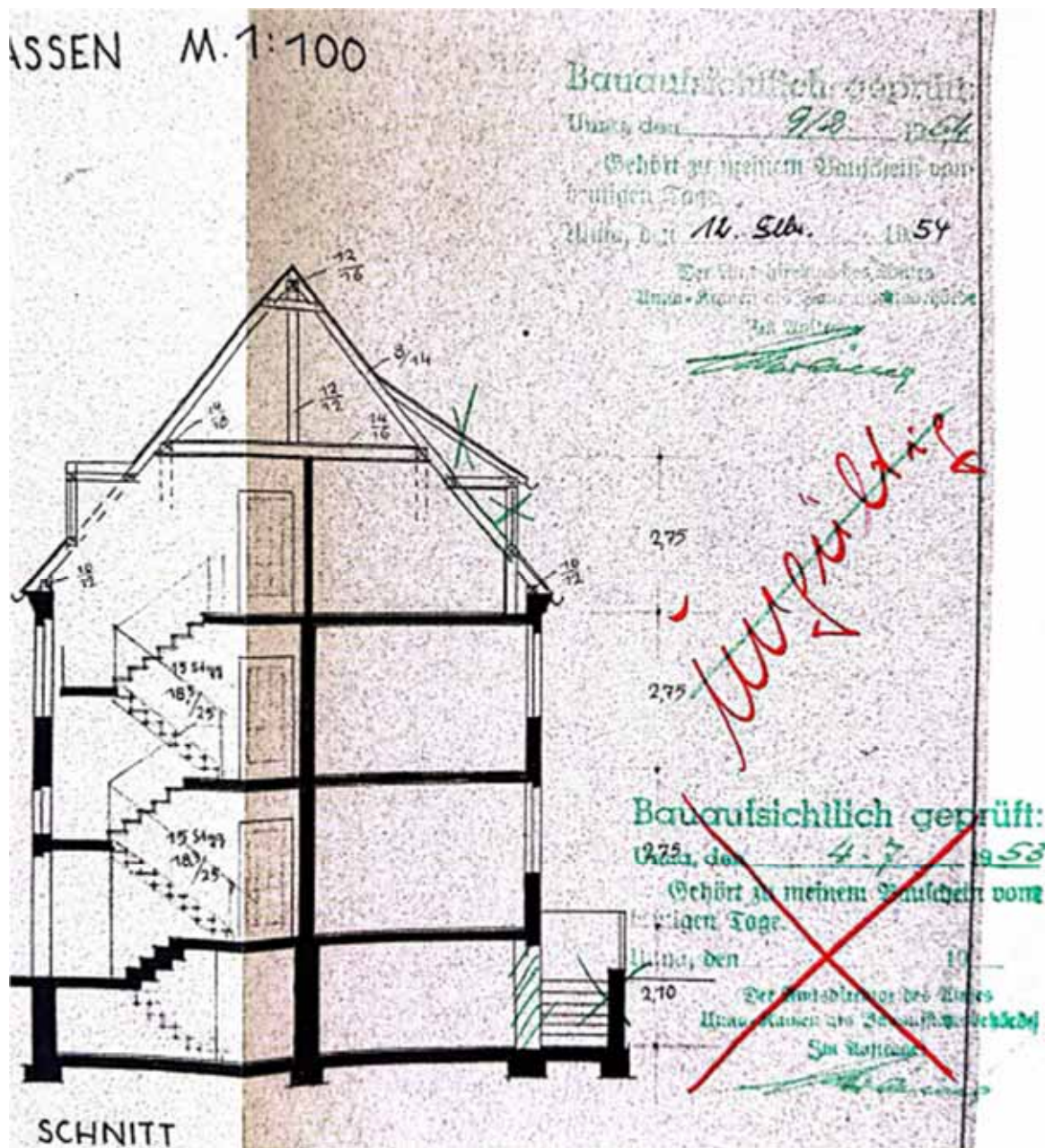
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12.2 Flurkarte





Erdgeschoss und Obergeschoss



Schnitt

12.4 Fotos

12.4.1 Außenfotos



Nordwestansicht



Nordostansicht



Westansicht



Nordansicht



Südwestansicht



Kelleraußentreppe



Südansicht - Garten

12.4.3 Kellergeschoss



Waschküche



Kellerraum